

Antrag

der Abgeordneten Zanger
und weiterer Abgeordneter
betreffend sofortige Auflösung der SIVBEG

eingebraucht im Zuge der Debatte über den Tagesordnungspunkt 14, Bericht des Finanzausschusses über die Regierungsvorlage (917 d.B.): Bundesgesetz betreffend die Veräußerung von unbeweglichem Bundesvermögen (948 d.B.), in der 85. Sitzung des Nationalrates, XXIV. GP, am 18. November 2010.

Der Rechnungshofbericht Bund 2010/06 beinhaltet Kasernen- und Liegenschaftsverkäufe durch die SIVBEG:

„(...) Die Errichtung der SIVBEG für die Abwicklung des Kasernenverkaufsprogramms erschien weder erforderlich noch zweckmäßig, weil der Bund mit der BIG bereits über eine Verwertungsgesellschaft für seine Immobilien verfügte. Die SIVBEG bediente sich auch des Know-hows und der Infrastruktur der BIG.

*Die SIVBEG wurde 2005 gegründet und erzielte bis Ende Oktober 2008 aus dem Verkauf von 63 ehemaligen militärischen Liegenschaften einen Erlös von 88 Mill. EUR. Geplant war, bis 2013 insgesamt 146 Liegenschaften zu verwerten und 414 Mill. EUR zu erlösen. Nach Ansicht des RH ist die Erreichung dieses Ziels gefährdet.
(...)*

Bestellung von zwei Geschäftsführern

16.1 (1) *Das BMLVS schrieb im Jahr 2006 vor Ablauf des ersten Geschäftsjahres die Stellen der Geschäftsführung der SIVBEG öffentlich aus.*

Neben den beiden interimistischen Geschäftsführern der SIVBEG bewarben sich neun Personen um die ausgeschriebenen Positionen. Eine dreiköpfige Expertengruppe des BMLVS nahm eine Reihung der Bewerber anhand von 14 Kriterien vor. Mit gleicher Punktzahl beurteilte sie einen der beiden interimistischen Geschäftsführer und einen anderen Bewerber als am besten geeignet. Der andere interimistische Geschäftsführer der SIVBEG war unmittelbar dahinter gereiht. Von diesen drei Bewerbern hatten nur die auf dem ersten Platz gereihten zwei Bewerber die laut Ausschreibung erwünschte Konzessionsprüfung, die auch eines der 14 Bewertungskriterien war.

Abweichend von der Reihung der Expertengruppe bestellte der damalige Bundesminister für Landesverteidigung die beiden interimistischen Geschäftsführer zu Geschäftsführern der SIVBEG.

(...)

Der Geschäftsführer der SIVBEG begann am 15. Jänner 2008 sein zusätzliches Dienstverhältnis bei der BIG E&V. Es umfasste eine regelmäßige wöchentliche Arbeitszeit von 20 Stunden.

16.2 (1) *Der RH bemängelte, dass*

– die Bestellung von zwei Geschäftsführern nicht dem Unternehmensbedarf (z.B. Geschäftsumfang des Unternehmens, Personalausstattung, Auslagerung von Leistungen an die BIG) entsprach und

– in der Ausschreibung die Konzession als Immobilienmakler lediglich erwünscht, aber nicht ausdrücklich gefordert war, obwohl diese für die gewerbliche Tätigkeit der SIVBEG erforderlich war.

Der RH empfahl dem BMLVS, die Anzahl der Geschäftsführer entsprechend dem Unternehmensbedarf festzulegen. Das Vier-Augen-Prinzip wäre in geeigneter Weise sicherzustellen. Eventuell erforderliche Änderungen des Syndikatsvertrags wären anzustreben.

Weiters empfahl der RH dem BMLVS, bei der Ausschreibung von Geschäftsführerpositionen die für die gewerbliche Tätigkeit einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung erforderliche Konzession als unabdingbar vorauszusetzen.

(2) Der RH wies darauf hin, dass die Nebenbeschäftigung eines Geschäftsführers bei der BIG E&V zu Interessenskonflikten führen könnte, insbesondere bei der Entwicklung von Liegenschaften. Die tatsächliche zeitliche Mehrbelastung durch die Nebenbeschäftigung war für den RH nicht feststellbar, weil der Geschäftsführer keine Zeitaufzeichnungen führte.

Prämienzahlungen an die Geschäftsführer

19.1 Für das dreimonatige Rumpfgeschäftsjahr 2005 erhielten die beiden Geschäftsführer trotz Fehlens einer unterschriebenen schriftlichen Zielvereinbarung bzw. Zielvorgabe des Aufsichtsrats die vertraglich höchstmögliche Prämie, nachdem der Aufsichtsrat im April 2006 festgestellt hatte, dass die Voraussetzungen zur Gewährung der Prämien für das Jahr 2005 formal erfüllt waren. Die Prämien der beiden Geschäftsführer waren mit insgesamt 9.870 EUR mehr als doppelt so hoch wie die Umsatzerlöse der SIVBEG im Rumpfgeschäftsjahr 2005.

Vergabe der Gutachten

21.1 Die SIVBEG beauftragte Verkehrswertgutachten¹⁾ ohne Einholung von Vergleichsangeboten. Sie begründete dies damit, dass nur einige Sachverständige über die einschlägige Erfahrung und das notwendige Detailwissen verfügten, um Sonderimmobilien wie Kasernen und Truppenübungsplätze bewerten zu können. Die Beauftragung der Gutachten erfolgte größtenteils mündlich und in den restlichen Fällen per E-Mail. Nach dem Syndikatsvertrag zwischen der Republik Österreich (BMLVS) und der BIG vom 5. Oktober 2005 waren Rechtsgeschäfte, aus denen die Gesellschaft im Einzelfall mit mehr als 3.500 EUR verpflichtet wurde, von der Geschäftsführung zu unterzeichnen.

21.2 Der RH kritisierte, dass die SIVBEG keine Vergleichsangebote bei den Vergaben von Gutachterleistungen einholte; dadurch war deren Preisangemessenheit nicht sichergestellt. Auch die mündliche Beauftragung von Gutachtern widersprach der Regelung im Syndikatsvertrag.

22.1 (1) Für zwischen Oktober 2005 und Mai 2007 beauftragte Verkehrswertgutachten vereinbarte die SIVBEG mit den Gutachtern die Honorarhöhe individuell. Ab Juni 2007 wurde ein Honorarmodell angewendet, welches die SIVBEG gemeinsam mit jenem Gutachter erarbeitet hatte, der rd. 26 % aller zwischen Oktober 2005 und September 2008 beauftragten Verkehrswertgutachten erstellt hatte. Dieses Honorarmodell sah von der Höhe des Auftrags abhängige Abschläge vom Gebührenanspruchsgesetz (BGBl. I Nr. 136/1975 i.d.g.F.) vor. Laut Auskunft erhielt die BIG seit dem Jahr 2001 bei der Vergabe von Verkehrswertgutachten meist einen höheren Abschlag vom Gebührenanspruchsgesetz als im Honorarmodell der SIVBEG geregelt.

(2) Die SIVBEG legte eine Struktur und einen Mindestinhalt für die Gutachten fest und gab diese den Sachverständigen vor. Einheitliche Vorgaben für die Haftung der Sachverständigen gab es nicht. Mit einem Gutachter vereinbarte die SIVBEG eine Haftung bei grober Fahrlässigkeit bis zur fünffachen Höhe des Honorars für den be-

treffenden Auftrag. Mit den anderen Sachverständigen schloss die SIVBEG keine schriftlichen Vereinbarungen bezüglich der Haftung ab.

(...)

22.2 *(1) Der RH bemängelte, dass das Honorarmodell für die Verkehrswertgutachten gemeinsam mit jenem Gutachter erarbeitet wurde, den die SIVBEG am häufigsten mit der Erstellung von Verkehrswertgutachten beauftragte.*

(...)

23.1 *Für zwischen Oktober 2005 und September 2008 eingeholte Gutachten wendete die SIVBEG insgesamt 322.629 EUR auf. Sie vergab die Aufträge an insgesamt zehn Sachverständige, wobei zwei von diesen Sachverständigen wertmäßig rd. 50 % der Aufträge erhielten. Laut eigener Darstellung beabsichtigte die SIVBEG, die Aufträge gleichmäßig auf alle geeigneten Sachverständigen zu verteilen.*

(...)

24.1 *Das BMLVS beauftragte die SIVBEG im Jahr 2007 mit dem Verkauf von sechs Auslandsliegenschaften. In der Aufsichtsratssitzung der SIVBEG vom September 2007 berichtete die Geschäftsführung, dass die Mitarbeiter der SIVBEG ihrer Ansicht nach nicht über die erforderlichen Markt- und Sprachkenntnisse verfügten, um diese Verkäufe selbst durchzuführen. Sie hatte daher mit einigen Maklern Gespräche geführt und danach einen Maklervertrag mit einer international tätigen Gesellschaft, die laut Protokoll des Aufsichtsrats über Sitze in den betroffenen Ländern verfügte, ausverhandelt. Das beauftragte Maklerbüro hatte jedoch nur an drei der sechs Standorte, an denen Immobilien verkauft werden sollten, ein eigenes Büro und nahm an den anderen drei Standorten die Mitarbeit eines ortsansässigen Maklers in Anspruch. Über die laut Geschäftsführung der SIVBEG erfolgte Abfrage verschiedener Makler existierte lediglich eine E-Mail, in der die SIVBEG Kontakt mit dem später beauftragten Maklerbüro aufnahm. Nach Auskunft der SIVBEG hatte die Kontaktaufnahme mit verschiedenen anderen Maklern mündlich auf diversen Veranstaltungen stattgefunden; eine Dokumentation hierüber fehlte.*

(...)

25.2 *Der RH bemängelte die nicht dem Bundesvergabegesetz 2006 (BGBl. I Nr. 17/2006 i.d.g.F.) entsprechende Vorgangsweise der SIVBEG bei der Vergabe von entgeltlichen Leistungen.*

(...)

26.1 *Die SIVBEG beauftragte im Oktober 2007 eine Rechtsanwaltskanzlei mit der rechtlichen Beratung bei der Verwertung der sechs Auslandsliegenschaften. Sie begründete dies mit der gebotenen „zügigen und bestmöglichen“ Abwicklung der Aufträge.*

Obwohl mit der Finanzprokurator ein Rahmenvertrag über rechtliche Beratung bestand, zog sie diese nicht in Erwägung. Der Beratungsvertrag zwischen SIVBEG und Finanzprokurator enthielt wesentlich günstigere Stundensätze als jener Vertrag, welcher mit dem Rechtsanwaltsbüro abgeschlossen wurde.

Im zwischen der SIVBEG und der Rechtsanwaltskanzlei abgeschlossenen Vertrag wurde das für die Beratung beim Verkauf der sechs Auslandsliegenschaften anfallende Honorar auf 35.000 EUR geschätzt. Die Kanzlei stellte der SIVBEG ein Gesamthonorar in Höhe von rd. 97.000 EUR in Rechnung. Die SIVBEG begründete diese Kostensteigerung mit von der Rechtsanwaltskanzlei erbrachten Zusatzleistungen

— wie z.B. der Übersetzung der Kaufverträge —, zu welchen sie diese beauftragt hatte.

(...)

Residenz, Prag

30.1 (1) Der Verkauf der Liegenschaft in Prag erfolgte aufgrund der Beauftragung vom Mai 2007. Im selben Monat ließ die Österreichische Botschaft in Prag (Botschaft) ein Verkehrswertgutachten erstellen. Da die Botschaft den Verkehrswert von 575.000 EUR im Gutachten als gering einschätzte, gab sie zwei weitere Gutachten in Auftrag. Diese wiesen Verkehrswerte von 1,08 Mill. EUR bzw. 1,18 Mill. EUR auf.

Ohne die Residenz, die sich auf dem in Prager Bestlage gelegenen Grundstück befand, von innen gesehen zu haben, schätzte der von der SIVBEG beauftragte Makler das Objekt auf 650.000 EUR. Der Makler hielt die Verkehrswerte der beiden zusätzlich in Auftrag gegebenen Gutachten für zu hoch, ohne dies im Detail zu begründen.

Das Bewertungsteam legte im September 2007 den Mindestverkaufspreis mit 650.000 EUR fest und folgte damit der Empfehlung des Maklers. Danach wurde die Liegenschaft vom Makler ausgeschrieben. Bis zum Ende der Anbotsfrist Mitte Jänner 2008 langten drei Kaufangebote ein. Anfang Februar 2008 fand in Prag eine Verkaufsverhandlung statt, zu welcher die drei Bieter eingeladen wurden. Das beste Angebot und damit der Verkaufspreis der Liegenschaft betrug 1,04 Mill. EUR.

(2) Obwohl die Maklerleistungen vom Käufer abgegolten wurden, erhielt der Makler von der SIVBEG ein Erfolgshonorar von 3.900 EUR, weil der vom Bewertungsteam festgelegte Mindestverkaufspreis überschritten wurde. Eine schriftliche Vereinbarung fehlte.

Die BIG bekam aufgrund vertraglicher Regelungen zusätzlich ein über ihre schriftlich vereinbarte Provision hinausgehendes Erfolgshonorar von 25.480 EUR.

30.2 (1) Der RH kritisierte, dass die SIVBEG die Einschätzung des Maklers nicht hinterfragt hatte. Nach Ansicht des RH wäre dies bei Vorliegen von drei Gutachten und dem von der Botschaft angefertigten Vermerk angebracht gewesen. Insbesondere erachtete der RH das dem Makler ausbezahlte Erfolgshonorar als nicht gerechtfertigt, weil die Überschreitung des Mindestverkaufspreises nur aufgrund der nachvollziehbar sehr geringen Einschätzung des Maklers zustande gekommen war und eine schriftliche vertragliche Grundlage fehlte.

(2) Für den RH war sachlich nicht nachvollziehbar, dass der BIG vertraglich ein Erfolgshonorar zugestanden wurde, obwohl sie im Verkaufsprozess operativ nicht mitwirkte.

Liegenschaft, Berlin

31.1 Im September 2007 erhielt die SIVBEG den Auftrag zum Verkauf der Liegenschaft in Berlin. Die Republik Österreich hatte das Grundstück in Berlin Grunewald im Jahr 2004 um rd. 780.000 EUR angekauft, um eine Residenz für den Verteidigungsattaché zu errichten; sie wendete bis Herbst 2006 für die Planung des Neubaus durch das BMLVS rd. 159.000 EUR auf.

Da der Ankauf des Grundstücks im Jahr 2004 um 780.000 EUR erfolgt war, empfahl der Makler — ohne Einholung eines Verkehrswertgutachtens — einen Verkaufspreis von 800.000 EUR, den das Bewertungsteam bestätigte. Erst nach Beginn der Ausschreibung der Liegenschaft übermittelte das BMLVS Gutachten zu einer möglichen Kontamination der Liegenschaft an die SIVBEG. Dies führte zu einer Verunsicherung von Kaufinteressenten, welchen die SIVBEG diese Gutachten nachträglich zugesandt hatte. Bis zum Ende der Anbotsfrist Mitte Jänner 2008 langte nur ein gültiges

Kaufangebot ein. Das Grundstück wurde an diesen Bieter, der Eigentümer des Nachbargrundstücks war, um 810.000 EUR verkauft.

31.2 Der RH kritisierte, dass das BMLVS die Informationen zu einer bestehenden Kontamination der SIVBEG erst nach Beginn der Ausschreibung bekannt gegeben hatte, obwohl entsprechende Unterlagen im BMLVS vorlagen. (...)

Auf Grund dieses vernichtenden Rechnungshofberichtes ist die SIVBEG mit sofortiger Wirkung aufzulösen und die Agenden sind von der BIG wahrzunehmen.

Die unterfertigten Abgeordneten stellen daher folgenden

Entschließungsantrag

Der Nationalrat wolle beschließen:

„Der Bundesminister für Landesverteidigung und Sport wird aufgefordert, die Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und EntwicklungsgesmbH, die SIVBEG, mit Auslaufen der derzeitigen Geschäftsführerperiode aufzulösen und die Agenden der BIG zu übertragen.“

H. Jauer *D. Krumm*
[Signature] *[Signature]*

18/11